



Grimstad

Gilje Byggrådgivning AS

Vafjellveien 1
4887 GRIMSTAD

Vår saksbehandler
Thor Berg-Larsen

Saksnummer
BYGG-25/00174
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.05.2025

163/66 - Kastellveien 21 - Avslag dispensasjon - 3 stk. fortøyningsbommer og 3 stk. gangbare fortøyningsbommer - Finansforbundet AS

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 163 / 66 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Gilje Byggrådgivning AS
Tiltakshaver: FINANSFORBUNDET

Vedtak

Bygningsmyndigheten avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplan og fra pbl § 1-8,- forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø. Det vises til vurderingen under.

Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 må innbetales.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt i kommunestyrevedtak av 05.09.2016.

Fakta

Historikk

Det ble i vedtak av 22.03.2023, sak nr. 22/12888-2, gitt tillatelse til riving av eksisterende brygge, og oppføring av ny brygge med murer og diverse:

«Bygningsmyndigheten gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 bokstav a), b), e) og § 21-4, tillatelse til riving av eksisterende brygge, oppføring av ny brygge og reparasjon av murer og brygger. Det vises til søknad mottatt 01.12.2022 og dokumentasjon mottatt 14.03.2023.

Bygningsmyndigheten gir i medhold av pbl. § 19-2, dispensasjon fra pbl. § 1-8.

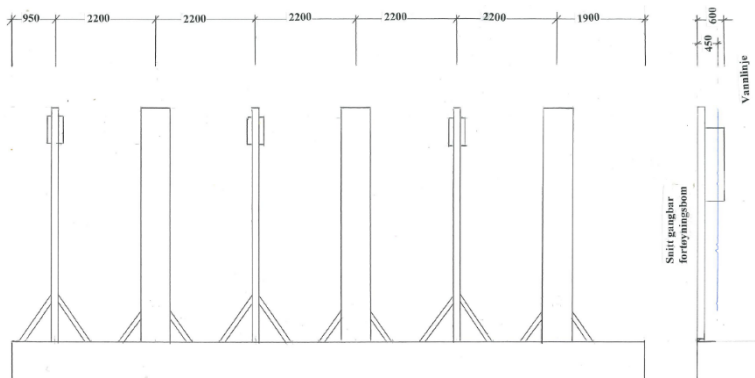
Som vilkår for dispensasjonen/tillatelsen settes at:

- Arbeidene utføres på en slik måte at det marine liv og naturmangfoldloven ivaretas.
- Eksisterende VA-ledninger ivaretas.
- Behandlingsgebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt.»

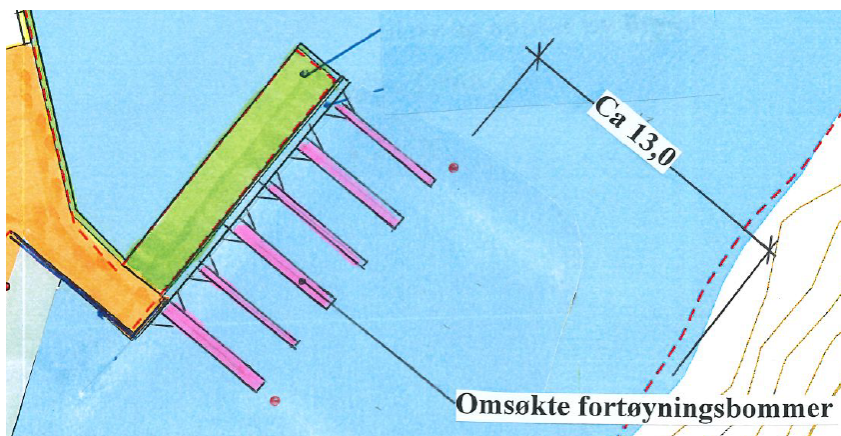
Søknaden

I søknad mottatt den 20.02.2025, søkes det om å legge utriggere på eksisterende brygge, samt flytende gangveier imellom hver. Lengden på utriggerne er prosjektert med 5,1m, slik tegningen

viser:



Tegning av utriggerne som ville gitt 5stk. båtplasser.



Søknadens situasjonskart

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra formål i plan, Fritidsbolig og planformålet i sjø, samt fra pbl § 1-8.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning for eiendommen blir uendret.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse og friluftsområde, sjø, gjennom reguleringsplan for kastellheia, P-2, vedtatt 04.09.1989.

Fra planbestemmelsene hitsettes flg.:

5.4 Friluftsområde, sjø. (FI 3)

5.4.1 Reguleringsformålet omfatter de farbare sjøarealene innen reguleringsgrensene, samt de holmer og skjær som omslutes.

5.4.2 Området skal nyttes til sjøbasert friluftsliv, og kan tilrettelegges for allmenhetens bruk etter avtale med de respektive grunneiere.

5.4.3 Fast oppankring av fartøy for mer enn 3 uker er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av vedkommende myndigheter.

5.4.4 Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som reduserer områdets verdi som friluftsområde. Dette er ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt yrkesfiske og andre (hevdvundne) rettigheter.

5.4.5 Havne- og farvannslovens bestemmelser gjelder i området, jfr. plan- og bygningslovens § 1.

6.2. Felles båtplasser og parkering. (D1-D5).

6.2.1 Områdene skal nyttes til båtplasser og parkering for de eiendommer som har hjemmel til grunn og rettigheter til dette. Dessuten skal de fritidseiendommer som ønsker båt- og tilhørende parkeringsplass primært henvises til fellesarealene.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

I sin søknad skriver søker flg. begrunnelse for dispensasjon:

«Konklusjon

En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å tilpasse tiltakene til nåværende behov og utvikling. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å vurdere at det er noen små fordeler og ikke er til hinder for å fremme en bærekraftig utvikling og hensynta miljø og landskap. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig i forhold til planvedtak. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til å ha positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er særlig ivaretatt ved omsøkte endringer.

Sammendrag:

Dispensasjonsvedtaket i PBL § 19-2 er utformet slik at når et tiltak tilfredsstiller denne bestemmelsen (som i dette tilfellet), er det etter loven anledning til å gi dispensasjon. Søknaden viser at det ikke er ulemper, noen små fordeler og store fordeler for sikkerhet. Tiltaket har ikke negativ innvirkning på natur- og miljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Dette gir overvekt av fordeler som tilsier at det kan gis dispensasjon.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet

Søknaden har vært på høring hos Statsforvalteren i Agder, og i mail av 24.03.2025, skriver de flg.: «Omsøkte tiltak vil medføre at ferdsel i sjø «tvinges» over i retning Lille Vaholmen i et område der det er veldig grunt. Vi legger til grunn at kommunen vurderer saken konkret opp mot strandsonehensyn, herunder at det gjøres en konkret vurdering av om omsøkte tiltak vil forringe allmennhetens mulighet for ferdsel i sjø.

Området preges av gruntvannsområder. Gruntvannsområder er av stor verdi for biologisk mangfold.

Vi legger med bakgrunn i dette til grunn at kommunen ikke tillater tiltak som fordrer mudring.»

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tiltaket

Det ble for kun 2år siden gitt tillatelse til oppgradering av eksisterende brygge på fritidseiendommen. En kan jo da stille seg spørsmål om hvorfor det ikke samtidig ble omsøkt med utriggere slik denne søknaden nå omhandler, altså kun 2år etter gitt tillatelse.

I.o.m. at området er svært grunt, og at omsøkte utriggere kan legges opp til at større båter etter hvert kan bli aktuelt å fortøye der, er det stor sannsynlighet for at en søknad om å mudre deler av området i neste omgang kan bli aktuelt. På den måten legges det opp til en bit for bit utvidelse.

Selv om tiltaket er avhengig av dispensasjon, ikke bare fra pbl § 1-8, men også fra formål i sjø og på land, vurderer Bygningsmyndigheten at det er pbl § 1-8 som i hovedårsak blir avslagshjemmelen. Dette siden søker mener det ikke er dispensasjonsforhold fra formålet, og at det heller ikke er omsøkt. Reguleringsplanen legger opp til at båtfortøyninger skal i størst mulig grad, legges til områder som er regulert til dette, - i plan benevnet som delfelt D1- D5, - Felles båtplasser og parkering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med pbl og reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen, § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet til sjø, er å hindre tiltak som tilsidesetter forholdet til allmennhetens bruk som rekreasjonsområde og friluftsliv. I denne saken, hvor det søkes om å legge utriggere ut fra eksisterende brygge, vil det føre til at passasjen mellom Lille Varholmen og bryggeanlegget blir vesentlig smalere. Bygningsmyndigheten kan heller ikke finne at det noen gang er gitt tillatelse til å legge ut permanente moringer slik søker hevder, og at utriggerne ikke vil endre forholdet til dagens situasjon med moringer. Det er utvilsomt at passasjen mellom eksisterende brygge og Lille Vaholmen vil bli smalere for allmennheten å passere.

Videre vurderer Bygningsmyndigheten at en gitt tillatelse i dette tilfelle, fort kan gi presedens til andre områder/hytteeiendommer innenfor planområdet, som kunne tenke seg å legge utriggere som i denne saken. Mudring av bunnsedimentene kan også fort bli et tema, da det er svært grunt farvann i området, og Statsforvalteren påpeker nettopp at det i slike bunnsedimenter lever et stort antall bløtdyr som har sine leveområder i slike farvann.

Bygningsmyndigheten vurderer med dette at det kun vil være tiltakshaver som vil oppnå fordeler med en gitt tillatelse, og at allmennheten her lett kan bli fortrenget til andre steder. Dette er i strid med hensynet bak pbl § 1-8.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen/formål blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Da nødvendig dispensasjon fra pbl § 1-8 ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket eller øvrige dispensasjonsforhold.

Behandlingsgebyr

2.8 Dispensasjonssøknad etter PBL 2008 § 19-2 og § 19-3

Søknad om dispensasjon

kr. 17.000,-

For byggetiltak med (BYA) bebygd areal mindre enn 50 m², på bebygde eiendommer utenom 100-metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag, gis gebyrfritak på dispensasjonssøknad fra LNF-formålet og fra plankrav i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområder

Tillegg for søknader om dispensasjon i 100-

metersbeltet langs sjø, vann og vassdrag

kr. 18.000,-

Totalt gebyr: **kr.35.000,-**

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningsloven (fvl.) § 28. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet, jfr. fvl. § 29. Se vedlagte orientering. Kopi av vedtaket er sendt til andre saksparter.

Med hilsen

GRIMSTAD KOMMUNE

Thor Berg-Larsen

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: FINANSFORBUNDET
STATSFORVALTEREN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal stiles til Statsforvalteren i Agder, men sendes til Grimstad kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan kommunen avvise klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen

Hvilket vedtak du klager over.

Årsaken til at du klager.

Den eller de endringer som du ønsker.

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagers navn og adresse.

Klagen må undertegnes.

Utsatt iverksetting

Dersom det er gitt tillatelse kan tiltaket igangsettes. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om utsatt iverksetting). Slik søknad sendes til kommunen og begrunnes. Kommunens avgjørelse om utsatt iverksetting, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven (fvl.) §§ 18 og 19. Innsynsbegjæringer sendes til kommunens postmottak.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret, jfr. fvl. § 36. Kravet må sendes kommunen senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fri rettshjelp. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.